

第20回米子市都市計画審議会

- 1 開 会
都市創造課長開会宣言
- 2 挨拶
総合政策部長挨拶
- 3 議事録署名委員の決定
議長指名により「岡村委員」と「高橋委員」に決定
- 4 議 事 (要約)

事務局	<p><議題説明> (1)米子境港都市計画地区計画 河崎中央地区地区計画の決定について</p>
前原会長	<p>【 質疑応答 】 只今の説明につきまして、何かご意見、ご質問がございましたらお願いします。 質問はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。特にご異議がございませんでしょうか。 そうしましたら、特にご質問等はないようですので、議題(1)について異議なしと答申してよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>はい。</p>
前原会長	<p>そうしましたら、議題(1)について異議なしと答申させていただきます。</p>
事務局	<p><議題説明> (2)米子境港都市計画地区計画 中島一丁目地区地区計画の決定について</p>
前原会長	<p>【 質疑応答 】 只今の説明につきまして、何かご意見、ご質問がございましたらお願いします。</p>
山崎委員	<p>河崎中央地区地区計画の計画書と中島一丁目地区地区計画の計画書についてですが、建築物等に関する事項の壁面の位置の制限についての表現が微妙に違います。具体的には、中島一丁目地区地区計画では、物置とか3メートルの高さの車庫などは各境界線からの制限がないというただし書きがありますが、河崎中央地区地区計画では、このただし書きがありません。これは、揃えたほうが良いと思います。もし理由があれば、教えてください。</p>

前原会長	条件が違う状況で同時に認可することは、いかがなものかと思います。
事務局	<p>事務局からお願いします。</p> <p>開発業者からの提案があったことに加え、中島一丁目地区地区計画については、以前市街化区域だったところが逆線引きされたという経緯がある上、現状の周囲の住宅地の状況から、制限が厳しくなり過ぎないようにただし書きを入れています。</p> <p>今回、2地区の地区計画について提案させていただいていますが、米子市内には様々な地区計画があります。地区計画といいますのが、一定の限られた小さいエリアでのまちづくりで、言ってみれば10個地区があれば10個それぞれの計画があるのが、地区計画の特徴になっています。今回、河崎中央地区と中島一丁目地区でそれぞれの地区で特徴が違うということで、基準にある程度の違いが出ています。実際に住む方がどういうまちづくりがしたいかというのをベースに考えて計画を立てますので、河崎中央地区については、元々用途地域のない市街化調整区域ですので、比較的周りの自然と調和するように、市としても多少厳しめの運用を考え、ご提案させていただいています。中島一丁目地区については、周りに開発区域などがあり、造成が進んでいるということがありますので、そのような状況を踏まえると、河崎中央地区よりも若干緩い条件、ただし書きに挙げてあるような条件に該当するものについては制限を取るということについては、ある程度容認してもいいのかなという考えから、今回このような提案をさせていただきました。</p>
山崎委員	<p>拘っているわけではないですが、素案を作成するときに、片方の業者さんがそういうことに気をつけて付帯条件を入れているだけではないのですか。地区の人の想いというよりは、業者さんの発想ではないのですか。</p>
事務局	<p>業者さんから提案を受ける際に、私共も過去の地区計画の状況を見ながら、極端に基準が違いすぎないような、可能な範囲ということで、提案を受けるかどうか判断させていただいております。</p> <p>繰り返しになりますが、中島一丁目地区はすでに家が建っていて、ただし書きのところがありますので、ただし書きを入れたほうが良いという判断をさせていただいています。一方、河崎中央地区については周辺が農地のため、制限を多少厳しめにしている、そういう意味でございます。</p>
前原会長	<p>その他、ございますでしょうか。</p>
小椋委員	<p>災害の危険地域、エリアとの関係性を確認させてもらえませんか。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>中島一丁目地区について、浸水ハザードエリアでは、想定浸水深が0.5</p>

	<p>から3メートル未満の区域となっています。この度、都市計画法の改正があり、市街化調整区域における災害レッドゾーンと災害イエローゾーンの開発許可の見直しがありました。今年4月から施行予定ですが、その際に浸水想定区域が災害イエローゾーンに分類されまして、災害イエローゾーンの場合も開発許可の厳格化ということで、通常のところよりも厳しい条件が備わっています。具体的には、想定浸水深が3メートル以上の区域が開発許可の厳格化となる区域になっていまして、中島一丁目地区は想定浸水深が3メートル未満ですので、他の市街化調整区域と同じように住宅等が建てられる区域としています。そのため、中島一丁目地区は浸水想定区域には入っていますが、市としてはそこで地区計画をすることは容認できると考えています。</p>
小椋委員	<p>今後、地区計画を決定していく際にも、先程言われたような災害エリアのこともチェックしながら判断していくという認識でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。その通りです。</p>
小椋委員	<p>ありがとうございます。</p>
田村委員	<p>災害エリアの指定をしているところに宅地化をするということはいかかなものかと私も思います。立地適正化計画検討委員会の委員になっているので、立地適正化計画の基本方針について、減災になる方向でまちを誘導すると言っておきながら、市街化調整区域になっているところを地区計画によって宅地化していくことはいかかなものかと思えます。市としての今後の方向性をちゃんと説明してもらわないと中島一丁目地区については、認められないのではないかと思います。いかがでしょうか。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>田村委員さんのおっしゃいますように、基本的には市街化調整区域で住宅地にすることについての基本的な考え方に関しては、その通りだと思います。では、なぜこういう地区計画を作ってまで本市が住宅地にしようとしているかということですが、一つは、米子市の人口密度を考えると、米子市の人口密度は、山陰の中でも飛び抜けて高い人口密度です。具体的に言いますと、鳥取市や松江市の約3倍くらいだったかと記憶しています。人口密度が非常に高いため、米子市自体がコンパクトなまちであると言えます。もう一つは、郊外において住居はありますので、そこを市街化調整区域の規制緩和をして地域コミュニティを基本的には維持したいという想いから、地区計画を作っても開発していこうという方針を定めております。また、全国的に見ても市街化調整区域は虫食い状態で開発がされていまして、私共としては虫食い状態にならないように、ある一定の制限の計画を作った上で市街化調整区域においてもまちづくりを進めていこうということで、『新商都米子』のまちづくり2022』を作らせていただきました。その一つである地</p>

	<p>区計画の手法というのが、公共交通との整合を図るということで、JRの駅周辺の300メートルに限定して行います。そして郊外の逆線引き区域ですが、元々は市街化区域だったところが市街化調整区域となってしまったが、実際は市街化区域とほとんど変わらない区域です。そういう地域については、コミュニティを維持していけるようにします。つまり、私共は積極的に地区計画を作って、どんどん開発していこうということではありません。元々人口密度が高く狭い市域の中で必要最低限、自然と調和したまちづくりをするために、地区計画の条件を限定的にして計画させていただくというところがございます。ですから、ある一定の限定的な地区計画しか認めていないということになりますので、基本的には郊外にまちが拡大していくのは防げると思います。同時に、新しい住宅需要についてはどうなるかという話になるかもしれませんが、それについては今日この場でお話はしませんけれども、『「新商都米子」のまちづくり2022』にも書いてありますが、まちなかの再整備を検討している最中です。具体的に言えば、中心市街地の活性化、再開発など今現在検討した上で市域全体に持続可能なまちづくりを進めていくという視点で、今回の地区計画を提案させていただいておりますので、ぜひ趣旨については、ご理解をいただければと思います。ただ、冒頭申し上げましたように、田村委員さんが言われました、調整区域は本来、宅地化するものではないということについては、その通りだと思っておりますが、そうであっても米子市の事情を勘案した上で、私共がこの計画をさせていただくということは、ぜひご理解いただきたいと思っております。</p>
田村委員	<p>まちづくりの観点については理解できましたが、質問した内容は、想定浸水深が3メートル未満であれば開発許可にのっとって市街化を誘導していかれるのかを聞いたかったのです。立地適正化のほうで災害リスクが高いところから低いところに誘導するという具合に方針を決めておられるのに、この話は逆の話になっているので、それについての米子市の将来的な考え方はどうなのかというのが聞いたかったのです。そこに対してお答えがいただければお願いします。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>米子市の中心部、市街化区域についてはハザードマップを見ると市役所周辺でも実は想定浸水深が0.5メートルから3メートルのエリアになっています。このようなことが全国各地で起きており、ハザードについて話し合いながらまちづくりを進めている中で、おそらくそれぞれの自治体が悩んでいるところだと思います。私共も悩んでいます。ただし、今の中心部、市街化区域の想定浸水深が0.5メートルから3メートルのエリアについて誘導しないということになると、現実的にはちょっと難しいのかなと思います。その中でいかに安全に避難できるようにするか、災害リスクを減らしていくかということセットにして誘導立地を考えていくという作業が必要になってくると思っております。今回の逆線引きの地区については、元々市街化区域</p>

<p>田村委員</p>	<p>だったということもあって、ある程度は開発的には誘導していいのかなという思いがあります。そして公共交通を活かしたまちづくりの観点からも、近くにあります国道9号は比較的バス路線が充実しているところであり、立地適正化計画を定めるにあたりまして、バス停からの距離も一定程度確保できることも含めて許容してもいいのではないかと考えています。</p> <p>この周辺は同じような浸水深ですが、観音寺周辺になりますと想定浸水深が3メートル以上のエリアになっています。このエリアについては、先程田村委員さんが言いました立地適正化計画の策定の中で防災指針を作っていくことになっていきますが、ここは市街化区域であるため、今後どうするか非常に悩ましいところです。今回提案の場所については、想定浸水深が3メートル未満ですので、そこに誘導しないとしますと、周辺の市街化区域も全部誘導しないとすることになりますので、さすがにそれは影響が大きいということで、周辺の市街化区域のエリアと同じような取り扱いをさせていただくということでございます。</p> <p>立地適正化計画の基本方針が策定されてから、どうやって水害リスクが少ない方向にもっていくのか、手法がちよっと見えません。例えば、地区計画の区域内の宅地は地盤の高さを上げるとか開発で指導していくというのは今後あるのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>現在、都市計画決定しようとしている地区については、正直考えていません。今後、立地適正化計画を考えていく中で、ハザードエリア、想定浸水深が高いところについては、今後の開発の条件などで特に危険が高いところについては考えていく必要があるのかなと考えています。ただ、現実的にそこまでの検討には至っていないというところが正直なところです。</p> <p>難しいことに、すでに市街化区域であるために、すでに家が建っている状況があります。家が建っているところに後からいきなり新しい基準などを作ってそこには建てられませんというのも、住んでいる方にとってみたらどうかという話もあります。そういったことも含めていろいろ考えていきたいですし、個別の案件もそうですけども、これは米子市全体として立地適正化計画でどう防げばいいかということではないと考えています。元々そのリスクはあるわけですから、そのリスクについては、それとは別に市として対応する必要があります。立地適正化計画の住宅の誘導要件でそれが解決できるとは思っていません、今後の洪水対策、ハザード対策をどうするかというのは、現在本市の都市整備部、防災安全課と話をしているところでございます。</p>
<p>前原会長</p>	<p>他にご意見ございますでしょうか。</p>
<p>小椋委員</p>	<p>想定浸水深が3メートル未満のエリアと3メートル以上のエリアの危険度の違いというのは、なかなか具体的に想像ができていないのですが、線引きしているだけなので、今回の地区計画はエリアの環境を見てOKだけれど、想定浸水深が3メートル未満の中でもNOの場合もあるというような考え方</p>

事務局	<p>でよろしかったでしょうか。</p> <p>線を引いて3メートル未満だったらいいということはないと思いますが、浸水が本当に大丈夫なところはハザードマップの白いところだけであり、それ以外は全部リスクがあるということになります。今回エリアについてはある程度は大丈夫ですが、全体をどうしていくか、県や国が治水対策を進めていますので、これを進めていく必要がある。いずれにしても、治水対策については、確かに立地適正化計画でも触れますけども、抜本的に市全体として考える必要があると考えております。</p>
小椋委員	<p>逆線引きしたところは、都市化をスプロール化していくのを抑えるために目的をもって逆線引きしたわけではなかったのでしょうか。逆線引きしたところを簡単に開発できるようにしてもいいのでしょうか。</p>
事務局	<p>当初、市街化区域を設定したのが昭和46年で市街化区域を外れたのが昭和61年です。当初設定したときは市街化区域が現在都市的に土地利用がされているところ、もしくは10年程度で都市的な開発が見込めるところということで市街化区域に入っていました。10年経過したときにこの地区については、都市的な土地利用が進んでおらず、国から指導をいただいた経緯があります。もし市街化区域のまま残すのであれば、区画整理事業か地区計画などにより都市的な事業をする見込みがあれば市街化区域に残せるということだったのですが、その当時、地権者、住民の方の意見として、区画整理までして都市的な土地利用をするつもりはないという方が多かったということで、市としては将来的に都市的な土地利用をする見込みがないということで市街化調整区域になりました。しかし、今後都市的な土地利用が進むのであれば、市街化区域に戻してもいいということで、用途地域だけが残された経緯があります。そういうことを踏まえると、ある程度、地区の方が都市的な土地利用をしたいということがあれば、容認すべき地区であると米子市としても思っています。</p>
小椋委員	<p>ありがとうございました。</p>
事務局	<p>小椋委員さんの言われるように、線引きを守るということは、基本的には同じ考えです。ただ、先程も申し上げましたけども、これはあくまで人口が右肩上がりになる時代でしたら、どんどん市街化区域を増やしていくのが以前の手法だったのですが、今は人口減少時代で、さらに線引きをコンパクトにするという考えで立地適正化計画ができました。そこで私共として考えていけないといけないのが、やはり人口密度だと思っていまして、米子市の人口密度が岡山市と同じくらい、淀江町と合併するまでは広島市あたりと同じくらいの人口密度を維持していて、米子市が県庁所在地ではないにもかかわらず、鳥取市や松江市と比較して、同じ位の公共交通網があったということで発展してきた経過があります。今回、私共がまちなかと郊外を一体的に発</p>

前原会長	<p>展させようと思った一番の思いというのが、元々高い人口密度があり、それを維持していくためにある程度自然と調和をした居住誘導や郊外の発展を図ることが、地域コミュニティを維持する上で必要なんじゃないかという視点でそういう事業をやっています。繰り返しになりますが、線引きについては、しっかりと守っていきたいという気持ちは持っておりますので、ご参考までに申し上げたいと思っています。</p> <p>その他、ご意見ご質問ございますでしょうか。 よろしいでしょうか。それでは、ご意見ご質問ございましたけれども、答申をするにあたって特にご意見ございますでしょうか。 特にございませんでしょうか。そうしましたら、議題(2)について異議なしと答申してよろしいでしょうか。</p>
委員	はい。
前原会長	それでは、議題(2)について異議なしと答申させていただきます。

5 その他

事務局	<p><報告></p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画の策定スケジュールについて
前原会長	<p>【 質疑応答 】</p> <p>委員の皆様からご質問などがあればお受けいたします。よろしいでしょうか。</p> <p>そうしましたら、委員の皆様から何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>そうしましたら、以上で議事の全てを終了しましたので、議長の任を解かせていただきます。本日は、各委員の皆様におかれましては、慎重なご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。</p>

6 閉 会